

Le
Nouvel Obs

IMMOBILIER



GRAND OUEST

Nantes · Rennes Orléans

Angers · Blois · Brest · Chartres · **La Baule**
Le Mans · Saint-Brieuc · Tours · Vannes...

DOSSIER COORDONNÉ PAR ARIANE ARTINIAN AVEC BAPTISTE JULIEN BLANDET

Autour de Nantes

De Pornic à Vannes, tour d'horizon des prix de la région

Par Julie Fruges, Sophie Stadler et Jean-Jacques Manceau



↑ Le vieux port de Pornic.

Pornic Du neuf à l'horizon

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
4 606 €/m² ↘	4 831 €/m² ↘	13 €/m²

Sur la Côte de Jade, Pornic a toujours la cote. Les maisons typiques du pays de Retz – autour de 81 % du marché – se négocient entre 250 000 et 300 000 € pour une surface d'environ 80 m² à rénover. Près du centre et

des plages, le budget grimpe entre 450 000 et 500 000 €. Ce qui n'empêche pas de trouver moins cher si le bien présente un défaut, comme cette maison de 74 m², avec un jardin mais sans garage, partie pour près de 380 000 €, rue de la Douve. La nouveauté ? La livraison, courant 2026, sur l'esplanade de la Ria, des quatre bâtiments neufs de la Villa Maria, construite par Nexity. Ici, les 61 appartements en accession libre s'affichent à partir de 249 000 € pour un 2-pièces. Au dernier étage, un 80-m² était proposé à 560 000 €. J.F.

Saint-Nazaire Du dynamisme et des inégalités

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
2 972 €/m² ↗	2 957 €/m² ↗	12 €/m²

Saint-Nazaire fourmille de projets, particulièrement au Petit-Maroc. Ce quartier emblématique de la ville accueille cette année de nouveaux espaces autour de son bassin, notamment des jardins et des logements sur l'ancien site dit de l'hôtel du pilotage. « Les chanceux qui vivront ici verront la belle métamorphose de Saint-Nazaire », souligne Laurent Surie, fondateur de l'agence Espaces atypiques Loire-Atlantique. Le marché immobilier reste toutefois inégal. Le centre concentre la dynamique locale. Sur l'avenue du Général-de-Gaulle, qui mène au Petit-Maroc, un appartement de 102 m², au 3^e et avant-dernier étage, avec un balcon, s'est vendu 352 000 €. Même si l'habitat actuel n'est pas au meilleur de sa valorisation, le quartier du parc paysager garde un grand potentiel, y compris pour les investisseurs. Un studio à rénover s'est vendu 80 000 €. Après 10 000 € de travaux, il se loue 550 € par mois, soit plus de 5 % de rendement. J.F.

Noirmoutier Des prix toujours hauts

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m²
5 630 €/m² ↗	4 204 €/m² ↘	13 €/m²

Tout comme Ré ou Oléron, Noirmoutier est l'une des îles stars de la côte. Ses maisons de pêcheur aux façades blanches et aux volets bleus, ses ruelles bordées de roses trémières, ses pinèdes et ses longues plages de sable doré en font une destination très convoitée. L'engouement se reflète sur les prix, en hausse de 3,4 % sur un an, autour de 4 500 €/m². « Depuis quelques mois cependant le nombre de biens disponibles à la vente remonte », note Lucie Graton, responsable d'Espaces atypiques Vendée. C'est la fin de la pénurie. Conséquence, les délais de transaction s'allongent. Il faut compter entre quatre et cinq mois en moyenne pour conclure une vente. A l'Herbaudière, près de la plage, une villa de 140 m², avec 4 chambres et un petit jardin, est partie pour un peu plus de 900 000 €. S.S. ►

La Roche-sur-Yon

Tension locative

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m ²
2 486 €/m ² ↗	2 075 €/m ² ↘	11,10 €/m ²

Jusque-là porté par l'attrait du télétravail, la gare de TGV et la proximité de la mer, le marché immobilier est aujourd'hui confronté au retour à la raison des acquéreurs. « L'achat coup de cœur, c'est fini », relève Julie Léveillé, négociatrice pour IAD. « Les acheteurs négocient davantage, car les prix sont surévalués de 10 % par rapport à 2022 », estime Carole Mathieu, chez Century 21. Dans ces conditions, une maison estimée à 200 000 € ne part qu'après une ristourne d'au moins 10 000 €. Le gros de la baisse a néanmoins déjà eu lieu. Les prix des appartements ont reculé de 1,7 % en un an, à 2 075 €/m², mais ceux des maisons ont progressé de 4,4 %, à 2 486 €/m². Sur la très recherchée place Napoléon, les biens atteignent encore 5 600 €/m². Dans un marché locatif sous tension, les investisseurs se tournent vers les 2-pièces et 3-pièces à 120 000 €. « Les gens vont jusqu'à s'installer au camping faute de logements », note Carole Mathieu. Les loyers ont bondi de 15,5 % en un an. **J.-J.M.**

La Baule

Retour à la raison

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m ²
6 338 €/m ² ↗	6 992 €/m ² ↗	14,20 €/m ²

Dans la station balnéaire et la presqu'île de Guérande, les prix sont montés très haut : 8 109 €/m² pour les appartements et 7 164 €/m² pour les maisons, selon la chambre des notaires. « Mais les belles transactions demeurent exceptionnelles, car les produits de rêve sont rares », note l'agent immobilier Christophe Pernaud. Et il faut être rapide. Une maison de 100 m² sur un terrain de 400 m² est partie en quelques jours pour 780 000 €. « En dehors de cette niche, le marché est très pénalisé : de nombreux propriétaires s'accrochent aux prix largement surestimés des précédentes années », observe le professionnel. Or les acheteurs ont en ce moment l'embarras du choix, notamment pour les 2-pièces face à la mer. Et un bien proposé au mauvais prix

ne se vend pas. C'est le cas de ce 3-pièces face à la mer : estimé 450 000 € en juillet 2023, il s'est vendu en décembre 2024... à 350 000 €. Grâce au réajustement, de 10 % en moyenne, le marché redevient raisonnable. Une chance pour ceux qui cherchent. **J.F.**

Ile d'Yeu

Atypique et cher

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m ²
2 574 €/m ² ↗	2 915 €/m ² ↘	12,40 €/m ²

L'île d'Yeu est une pépite prisée pour son calme et son caractère sauvage et préservé. Ses belles maisons peuvent allègrement dépasser 1 million d'euros. « C'est un marché de niche où les prix ne baissent pas, tant les biens y sont rares », souligne Jan-Erik Alderlieste, directeur de l'agence Barnes du secteur. Ici, les acquéreurs recherchent avant tout leur résidence secondaire. Les biens les moins chers se négocient à partir de 2 500 €/m², mais les candidats à l'acquisition sont prêts à déboursier plus de 6 000 €/m² en cas de coup de cœur pour une maison bénéficiant d'un emplacement unique. Et l'agent immobilier précise : « Depuis quelques mois, les clients privilégient des biens déjà rénovés, car ils savent qu'entreprendre des travaux sur une île n'est pas chose aisée. » Une maison de 95 m² avec un jardin s'est récemment vendue plus de 730 000 €. **S.S.**

Les Sables-d'Olonne

La fin de la surchauffe ?

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m ²
5 177 €/m ² ↗	4 698 €/m ² ↘	14,10 €/m ²

La demande pour les résidences secondaires s'est effondrée, entraînant un repli des ventes des petits appartements et des maisons. Mais le marché s'adapte après trois ans de surchauffe. « On vend trois à quatre fois moins vite qu'en 2021 », constate Walter Vrignon, responsable de l'agence immobilière locale Nestenn. Le délai de vente atteint cent jours, contre trente auparavant. Selon SeLoger-MeilleursAgents, le prix moyen des appartements au 1^{er} février 2025 a chuté de 2,9 % en un an. Les maisons se négocient en moyenne à 5 177 €/m², tandis

que les appartements sont à 4 698 €/m², avec des pics à 7 394 €/m² pour un T1. Malgré cette baisse, les prix sont supérieurs de 41 % à la moyenne vendéenne, selon la Fnaim et MeilleursAgents. Dans le même temps, la location reste tendue, avec un loyer moyen de 14,10 €/m². Les quartiers Arago et Château-d'Olonne attirent, tandis qu'un nombre croissant d'acheteurs recherchent une petite maison du centre-ville pour en faire leur résidence principale. L'attractivité de la ville, portée par le Vendée Globe, dont les effets se ressentent en général un an après la course, pourrait stabiliser voire redynamiser le marché. **J.-J.M.**

Vannes

L'eldorado des acquéreurs

Maisons anciennes	Appartements anciens	Loyer/m ²
4 520 €/m ² ↘	3 746 €/m ² ↘	13,60 €/m ²

Avec un recul de la valeur des appartements de seulement 4,8 % en deux ans selon SeLoger-MeilleursAgents, Vannes résiste à la baisse des prix. Son attractivité ne se dément pas. « Comme dans tout le sud du Morbihan, les biens à Vannes restent chers, et les biens de qualité conservent un prix élevé », observe Natacha Choukroun, négociatrice chez ERA Theorelle Immobilier. Il faut ainsi prévoir un budget de 4 400 €/m² en moyenne pour les maisons et autour de 4 000 €/m² pour les appartements. Et le moindre défaut se traduit par une décote de 5 % à 10 %. Les quartiers de la Garenne, Albert-1^{er} et de la Rabine restent très prisés. Idem pour l'ouest de Vannes, vers Arradon. En revanche, l'est de la ville et les secteurs situés au nord de la RN165 attirent moins. Le renouveau du quartier de la gare plaît aux investisseurs, bien que la rentabilité n'y soit pas mirobolante. Un appartement de 34 m², loué 650 € par mois, a été vendu 150 000 €, soit un rendement brut relativement modeste : 4 % avant impôt. Avec une forte demande locative, « les loyers restent élevés et la pénurie de biens persiste », souligne Natacha Choukroun. Le loyer médian atteint 11 €/m², en hausse de 4,3 % sur un an, selon l'observatoire des loyers Clameur. Bien que les prix élevés compliquent l'investissement locatif, l'immobilier à Vannes reste un placement sécurisé à long terme, soutenu par une offre restreinte et une demande persistante. **J.-J.M.**